

Thông tư 06: Tạo nút thắt cổ chai, đẩy doanh nghiệp bất động sản vào thế khó?

08:45 22/07/2023

Theo các chuyên gia, Thông tư 06 đã dựng thêm rào chắn, làm cho việc tiếp cận tín dụng khó khăn hơn so với trước đây, do đã quy định tăng thêm từ 6 lên 10 trường hợp mà TCTD không được cho vay. Nhà đầu tư, người mua nhà khó tiếp cận vốn, doanh nghiệp bất động sản lại thêm chật vật...

Trong lúc hiện nhiều doanh nghiệp, người dân đang chật vật vì khó vay vốn ngân hàng thì mới đây, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) lại ra thông tư 06 bổ sung thêm 4 nhu cầu vốn tổ chức tín dụng (TCTD) không được cho vay.

Nhiều chuyên gia cho rằng, Thông tư 06 đã dựng thêm rào chắn, làm cho việc tiếp cận tín dụng khó khăn hơn so với trước đây, do đã quy định tăng thêm từ 6 lên 10 trường hợp mà TCTD không được cho vay.

Thị trường bất động sản thêm ảm đạm

Trả lời VTC News, ông Nguyễn Thế Điệp, Phó Chủ tịch Câu lạc bộ Bất động sản Hà Nội bày tỏ những lo ngại về “nút thắt cổ chai” dòng tín dụng cho bất động sản có thể được tạo ra bởi Thông tư 06.

Theo ông Điệp, trong bối cảnh doanh nghiệp bất động sản đang chật vật với khó khăn kéo dài thì Thông tư 06 của NHNN có hiệu lực từ 1/9/2023 sắp tới vô tình tạo thêm “cửa hẹp” khiến dòng vốn đã khó lại càng khó đến được với doanh nghiệp hơn, nguy cơ đẩy nhiều doanh nghiệp bất động sản vào tình trạng khó tiếp cận vốn vay.

Ông Điệp chỉ ra, thông tư 06 đã bổ sung 4 trường hợp khách hàng (tăng thêm từ 6 lên 10 trường hợp) "có nhu cầu vốn không được cho vay tín dụng" vô tình thêm cản trở khả năng tiếp cận tín dụng của doanh nghiệp.

“Các khoản 8, 9 và 10 sẽ dẫn đến tình trạng một số doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực của nền kinh tế có nhu cầu vay vốn, bao gồm các doanh nghiệp bất động sản, người mua nhà, nhà đầu tư bất động sản sẽ rất khó tiếp cận được tín

dụng”, ông Diệp nhận định.



Thị trường bất động sản được dự báo sẽ tiếp tục ảm đạm bởi Thông tư 06 (Ảnh minh họa)

Ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội bất động sản TP.HCM (HoREA) nhận định, việc Thông tư 06 bổ sung các trường hợp không được tiếp cận vốn tín dụng không chỉ tác động đến hoạt động kinh doanh bất động sản thuộc “ngành nghề đầu tư, kinh doanh có điều kiện” mà còn tác động “tiêu cực” đến đầu tư phát triển nói chung. Vì một số dự án đầu tư khác cũng sẽ rơi vào trường hợp bị cấm cho vay, như các dự án đầu tư theo phương thức PPP (đầu tư theo hình thức đối tác công tư) thực hiện các công trình hạ tầng, cầu đường, cảng, sân bay, nhà máy phát điện, bệnh viện, trường học, nông, lâm, ngư nghiệp...

Bởi lẽ, doanh nghiệp sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận là chủ đầu tư dự án PPP thì đã có đủ pháp lý và tại thời điểm này mới phát sinh nhu cầu huy động vốn để bù đắp tài chính cho các khoản đầu tư thực hiện dự án, hoặc có nhu cầu tìm “bên thứ 3” để mời góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án. Nhưng khoản 9 Điều 8 Thông tư 39/2016/TT-NHNN (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) lại quy định tổ chức tín dụng không được cho vay đối với “bên thứ 3”.

Ngược lại, khi các dự án PPP này đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh cũng là lúc mà dự án đã hoàn thành thì chủ đầu tư sẽ có nguồn thu từ dự án. Ví dụ như dự án đầu tư nguồn phát điện sau khi đã hoàn công, đấu nối, phát thử nghiệm, đã

có giá bán điện, thì tại thời điểm này các chủ đầu tư không còn nhu cầu huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư nữa.

Do đó, theo Chủ tịch HoREA, Thông tư 06 chưa tạo điều kiện cho chủ đầu tư dự án bất động sản được hợp tác với các nhà đầu tư. Ông Châu cho rằng, việc vay vốn tín dụng “để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư” trong giai đoạn dự án đang triển khai đầu tư xây dựng nhưng “chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh” (mặc dù dự án đã có đầy đủ pháp lý như “quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư” hoặc “Giấy phép xây dựng”) là chưa thỏa đáng.

Ông Châu kiến nghị Thủ tướng, NHNN sửa đổi Thông tư 06 để tạo điều kiện cho doanh nghiệp bất động sản vay vốn ngay từ khi dự án đủ điều kiện triển khai.

"Các ngân hàng đã tự bảo vệ họ quá kỹ"

Ông Nguyễn Quốc Hiệp, Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư bất động sản Toàn cầu (GP Invest) - Chủ tịch Hiệp hội nhà thầu xây dựng Việt Nam (VACC), cho rằng, quy định dự án bất động sản phải đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mới được vay vốn là không hợp lý, "các ngân hàng đã tự bảo vệ họ quá kỹ".

Ông Hiệp đặt câu hỏi: "Doanh nghiệp bất động sản phải thi công hạ tầng trước, đủ điều kiện hạ tầng kỹ thuật mới được mở bán. Khi dự án đã đủ điều kiện mở bán thì còn vay tín dụng để làm gì nữa, ai cần vay nữa? ".

Trong khi đó, khi xét duyệt cho doanh nghiệp vay vốn, ngân hàng cũng đã kiểm tra rất kỹ các phương án kinh doanh, không phải dễ dàng cho vay. Ngân hàng cũng yêu cầu doanh nghiệp bất động sản thế chấp bằng dự án, thế chấp bằng tài sản bổ sung. “ Nếu tín dụng bị siết như thế này thì bất động sản rất khó để phát triển. Quy định này tôi cho rằng cần phải xem xét lại ”, ông Hiệp nhấn mạnh.

TS Cấn Văn Lực Thành viên Hội đồng Tư vấn Chính sách Tài chính - tiền tệ Quốc gia đồng tình khi cho rằng, NHNN nên xem xét lại theo hướng dự án có thể chưa đủ điều kiện hiện nay nhưng có thể sẽ đủ điều kiện trong tương lai (dạng "tài sản hình thành trong tương lai") theo đánh giá của tổ chức tín dụng thì nên cho phép vay tín dụng.

Các chuyên gia cũng cho rằng, quy định không cho vay vốn để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh là chặn đứng người mua bất động sản hình thành trong tương lai. Từ trước đến nay, các chủ đầu tư chỉ cần hoàn thành phần móng của tòa nhà sau khi được phê duyệt là được phép bán cho khách hàng để huy động

thêm vốn nhằm tiếp tục hoàn thiện dự án.

Tất cả thỏa thuận mua bán lúc này đều theo hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh và NH đều cho vay để khách hàng có thể mua được nhà. Nếu Thông tư 06 có hiệu lực, chủ đầu tư không thể huy động vốn từ người mua, đồng nghĩa với việc phải tự bỏ vốn ra để hoàn thành dự án và sau đó mới bán được hàng.

Điều này, sẽ gây khó cho chủ đầu tư vì ít có ai đủ nguồn vốn để hoàn thiện xong dự án.

Hồng Nhung (T/h)